



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

184/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:
G.I.V.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Edoardo Andrea Torri

CF:TRRDDN65P24E514T
con studio in OLGiate OLONA (VA) PZZA SANDRO PERTINI 4
telefono: 00390331376778
fax: 00390331642293
email: edotorri@gmail.com
PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
184/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PARABIAGO VIA EINAUDI LUIGI 11, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO TERZO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 11 DI VIA EINAUDI, CON ANNESSA CANTINOLA A PIANO INTERRATO.

IL CONDOMINIO È ARTICOLATO IN PIÙ SCALE AVENTI ACCESSO DAL CORTILE CONDOMINIALE:

L'UNITÀ IN ESAME SI TROVA NELLA SCALA "B" DOTATA DI ASCENSORE CONDOMINIALE; SI TROVA AL PIANO TERZO ED È COMPOSTA DA SOGGIORNO/PRANZO, CUCINA ABITABILE, DUE CAMERE DA LETTO, ANTICAMERA, DUE SERVIZI IGIENICI, PICCOLO RIPOSTIGLIO, BALCONE ZONA NOTTE, BALCONE ZONA GIORNO, CANTINA A PIANO INTERRATO.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO MORDENZATO E VERNICIATO CON VETRO SINGOLO ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO AN ANTA, DI TIPO TAMBURATO CON RIVESTIMENTO IN LAMINATO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEI SERVIZI IGIENICI E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; PAVIMENTAZIONE DI TUTTI GLI AMBIENTI IN LISTONI DI PARQUET PREFINITO VERNICIATO IN ESSENZA ROVERE O SIMILARE ED ESCLUSIONE DEI SERVIZI IGIENICI CHE HANNO PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; PAVIMENTAZIONE DEI BALCONI IN PIASTRELLE DI GRES ROSSO TIPO 7,5/15 CON FRONTALI IN PIETRA NATURALE.

NEI SERVIZI IGIENICI SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, PIATTO DOCCIA; INOLTRE NEL BAGNO DI SERVIZIO VI SONO ATTACCHI PER LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA IN APPOGGIO CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

L'IMPIANTO DI RISALDAMENTO È DI TIPO AUTONOMO CON TERMOREGOLAZIONE MEDIANTE TERMOSTATO AMBIENTE; GENERAZIONE DEL CALORE CON CALDAIA A GAS METANO POSTA NEL LOCALE CUCINA, DI TIPO COMBINATO, CON PRODUZIONE ISTANTANEA DELL'A.C.S.; EMISSIONE ATTRAVERSO RADIATORI IN GHISA NEI VARI AMBIENTI E TERMOARREDI IN ACCIAIO NEI SERVIZI IGIENICI.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO ESTIVO AUTONOMO PER IL LOCALE SOGGIORNO E PER LA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE TIPO SPLIT ED UNITÀ ESTERNE POSTE SUI RISPETTIVI BALCONI.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME

ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA CITOFONO.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE E LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA METALLICA. QUINTE DI FACCIATA RIFINITE CON INTONACO PLASTICO GRAFFIATO CON CONTORNI APERTURE IN MASSELLI IN CEMENTO DECORATIVO. RIVESTIMENTO GRADINI SCALA CONDOMINIALE E PAVIMENTI DI RIPIANI E DISIMPEGNI IN LASTRE DI MARMO. FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE E TINTEGGIATURA.

LA CANTINA HA PORTA DI ACCESSO IN METALLO VERNICIATO, PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS, PARETI RIFINITE CON INTONACO RUSTICO FINE, IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 3, scala B, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 381 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI, 7, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'ABITAZIONE A PIANO 3° : DISIMPEGNO SCALA E VANO ASCENSORE CONDOMINIALI INDI A SALTO USCENTE VANO SCALA CONDOMINIALE; PARETE PERIMETRALE VERSO CORTILE CONDOMINIALE PARTICELLA 425; ALTRA U.I.; PARETE PERIMETRALE VERSO VIA EINAUDI; PARETE PERIMETRALE VERSO VIA EINAUDI INDI CORTILE CONDOMINIALE PARTICELLA 425; DELLA CANTINA A PIANO S1 : AUTORIMESSA A.U.I.; CANTINA A.U.I.; PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE; CANTINA A.U.I.

ALTEZZA DELLA CANTINA INDICATA IN PLANIMETRIA CM. 260 - ALTEZZA DELLA CANTINA RILEVATA CM. 341.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B box singolo a PARABIAGO VIA EINAUDI LUIGI 11, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AUTORIMESSA SINGOLA POSTA A PIANO PRIMO SOTTOSTRADA AVENTE ACCESSO DAL CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE RIBASSATO E SCOPERTO CON IMMISSIONE DIRETTA DALLA PUBBLICA VIA VIRGILIO ATTRAVERSO CANCELLO CARRAIO CONDOMINIALE. L'INGRESSO È PRESIDATO DA PORTA DI TIPO BASCULANTE IN LAMIERA METALLICA VERNICIATA. PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS; PARETI RIVESTITE CON INTONACO RUSTICO; IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di CM. 240. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 364 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: via luigi einaudi, 5 - 7, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : TERRAPIENO VERSO VIA VIRGILIO; ALTRI IMMOBILI SULLE PARTICELLE 548 E 367; CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE PARTICELLA 425; AUTORIMESSA A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.936,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.936,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.936,60
Data della valutazione:	18/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ULTRANOVENNALE IN DEROGA ART.2, C.1, l. 431/98, stipulato il 29/11/2019, con scadenza il 26/01/2029, registrato il 11/12/2019 a MILANO - DP1 ai nn. 51554 SERIE 1T, trascritto il 12/12/2019 a MILANO 2 ai nn. 155108 / 102823 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €20.000 PER L'INTERA DURATA DI 110 MESI .

CANONE CONCORDATO E VERSATO ANTICIPATAMENTE IN COMPLESSIVI € 20.000 PER L'INTERA DURATA DEL CONTRATTO PARI A MESI 110 - CANONE MEDIO ANNUO PARI AD € 2.181,82.

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIGNOR ABBIATI DAVIDE NATO A MILANO IL 27/04/1975 CODICE FISCALE BBTDVD75D27F205Y PER EFFETTO DI CONTRATTO DI AFFITTO TIPO CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO ULTRANOVENNALE IN DEROGA DELL'ART. 2 COMMA 1 DELLA LEGGE 9/12/1998 N. 431

STIPULATO IN DATA 27/09/2019,

AVENTE VALIDITÀ DAL 29/12/2019 AL 26/01/2029 SALVO RINNOVO AUTOMATICO DI ULTERIORI ANNI 4;

IL CONTRATTO È STATO REGISTRATO A MILANO DP 1 IN DATA 11/12/2019 AL N. 51554 SERIE 1T E TRASCritto A MILANO 2 IN DATA 12/12/2019 AI NN. 155108 / 102823.

IL CONTRATTO È STATO QUINDI STIPULATO IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DEL PIGNORAMENTO.

CANONE DICHIARATO : € 20.000,00 ANTICIPATI PER L'INTERA DURATA DEL PERIODO DI LOCAZIONE.

DURANTE IL SOPRALLUOGO PARTE CONDUTTRICE HA MANIFESTATO LA MASSIMA DISPONIBILITÀ ALLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

IL CANONE DI LOCAZIONE DEFINITO IN CONTRATTO È STATO CALCOLATO UTILIZZANDO UN CANONE MENSILE AUTONOMAMENTE ASSUNTO, DEFINITO COME DI MERCATO MEDIO CORRENTE ALL'EPOCA DELLA SOTTOSCRIZIONE E FISSATO IN

€/MESE 360 COSÌ RIDOTTI : €/MESE 70 PER IL COSTO DEL RIFACIMENTO FACCIATE (QUOTA DI COMPETENZA € 7.700 : 110 MESI = €/MESE 70) RIMASTO A CARICO DEL CONDUTTORE; €/MESE 90 PER IL COSTO DI RIFACIMENTO DEI SERVIZI IGIENICI (COSTO STIMATO € 9.900 : 110 MESI = €/MESE 90) ANCH'ESSO A CARICO DEL CONDUTTORE. IL CANONE NETTO È COSÌ STABILITO IN CONTRATTO IN €/MESE 200 E COMPLESSIVAMENTE IN € 22.000 (€/MESE 200 X MESI 110) RIDOTTI DI COMUNE ACCORDO IN € 20.000 A SEGUITO DEL PAGAMENTO ANTICIPATO DELL'INTERO PERIODO.

FERMO RESTANDO CHE POSSONO ESSERE ACCETTATI COME VALIDI GLI IMPORTI RIFERITI ALLA SISTEMAZIONE DELLE FACCIATE CONDOMINIALI (€7.700), DI RIFACIMENTO SERVIZI IGIENICI (€9.900) ED ANCHE LA RIDUZIONE FORFETTARIA DI CIRCA IL 9% SUL CANONE ANTICIPATO (€ 22.000 RIDOTTI A € 20.000) – SEPPUR DETTA ANTICIPAZIONE DOVREBBE AD ASSORBIRE GLI ADEGUAMENTI ISTAT NEL PERIODO ULTRANOVENNALE DI DURATA DEL CONTRATTO – OCCORRE SEGNALARE CHE IL CANONE MEDIO CORRENTE DI MERCATO UTILIZZATO A BASE DELLA DEFINIZIONE NON SEMBRA IN LINEA CON LE INDICAZIONI CONTENUTE NELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE CONSULTABILI ALL'INDIRIZZO [HTTPS://WWW1.AGENZIAENTRATE.GOV.IT/SERVIZI /CONSULTAZIONE/RISULTATO.PHP](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/consultazione/risultato.php)

INFATTI I VALORI MEDI DI LOCAZIONE CORRENTI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO – 2° SEMESTRE 2019 – PER ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO SITE IN ZONA B1 E IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE SONO COMPRESI TRA UN MINIMO DI 3,3 ED UN MASSIMO DI 4,6 €/MQ MESE E QUINDI CON UNA MEDIA DI 3,95 €/MQ MESE DA CUI SCATURIREBBE UN CANONE MENSILE DI €. 474 (MQ. 120 X €/MQ MESE 3,95); I VALORI RIFERITI AD ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO SITE IN ZONA B1 E IN STATO DI CONSERVAZIONE OTTIMO SONO INVECE COMPRESI TRA UN MINIMO DI 4,7 ED UN MASSIMO DI 5,6 €/MQ MESE E QUINDI CON UNA MEDIA DI 5,15 €/MQ MESE DA CUI SCATURIREBBE UN CANONE MENSILE DI €. 618 (MQ. 120 X €/MQ MESE 5,15); COME MEDIA TRA QUESTI DUE IMPORTI, IL CANONE MEDIO NON SAREBBE DOVUTO ESSERE INFERIORE AD €/MESE 545 PER LA SOLA ABITAZIONE CON CANTINA. PER L'AUTORIMESSA I DATI RILEVATI NEL PERIODO OSSERVATO INDICANO IMPORTI UNITARI DI €/MQ MESE 3,8 – 4,7. UTILIZZANDO IL DATO INFERIORE, IL CANONE MENSILE DI RIFERIMENTO AVREBBE DOVUTO ESSERE NON INFERIORE AD €. 45 (MQ. 13 X €/MQ MESE 3,8). QUINDI IL CANONE MENSILE COMPLESSIVO AVREBBE DOVUTO ESSERE NON INFERIORE AD €. 590. E LA SOMMA COMPLESSIVA ANTICIPATA : €/MESE 590 X MESI 110 = €. 64.900 CUI DEDURRE -€. 7.700 E -€. 9.900 PER NETTI €. 47.300 CHE RIDOTTI DEL CIRCA 9% SI RIDUCONO AD €. 43.000.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE, stipulata il 29/11/2019 a firma di NOTAIO BATTILORO R. ai nn. 3750 / 3284 di repertorio, registrata il 11/12/2019 a MILANO - DP1 ai nn.

51554 SERIE 1T, trascritta il 12/12/2019 a MILANO 2 ai nn. 155108 / 102823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2009 a firma di NOATIO GUERRA S. ai nn. 14306 / 7742 di repertorio, iscritta il 17/04/2009 a MILANO 2 ai nn. 47522 / 8771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: ANNI 35

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/07/2021 a firma di GIUDICE DI PACE - LEGNANO ai nn. 375 di repertorio, iscritta il 17/03/2022 a MILANO 2 ai nn. 35432 / 6683, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 5193,04.

Importo capitale: 4087,71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3231 di repertorio, trascritta il 07/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 95320 / 66852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.375,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	58,243

Ulteriori avvertenze:

L'UNITÀ CENSITA ALLA PARTICELLA 381 SUBALTERNO 7, HA MATURATO SPESE CONSUNTIVATE PARI AD EURO 2404,01 PER L'ANNO 2021 E PARI AD EURO 1332,25 PER L'ANNO 2022; L'UNITÀ CENSITA ALLA PARTICELLA 364 SUBALTERNO 3, HA MATURATO SPESE CONSUNTIVATE PARI AD EURO 41,85 PER L'ANNO 2021 E PARI AD EURO 41,91 PER L'ANNO 2022.

L'UNITÀ CENSITA ALLA PARTICELLA 381 SUBALTERNO 7 HA 54,45 MILLESIMI NELLA TABELLA DI PROPRIETÀ GENERALE E 139,51 MILLESIMI NELLA TABELLA ASCENSORE. IL CONDOMINIO NON HA ULTERIORI TABELLE MILLESIMALI; L'UNITÀ CENSITA ALLA PARTICELLA 364 SUBALTERNO 3 HA 3,793 MILLESIMI NELLA TABELLA

DI PROPRIETÀ GENERALE E NESSUN MILLESIMO NELLA TABELLA ASCENSORE. IL CONDOMINIO NON HA ULTERIORI TABELLE MILLESIMALI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2009), con atto stipulato il 31/03/2009 a firma di NOTAIO GUERRA ai nn. 14305 / 7741 di repertorio, registrato il 16/04/2009 a MONZA 2 ai nn. 5335 / 1T, trascritto il 17/04/2009 a MILANO 2 ai nn. 47521 / 29541

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2009), con atto stipulato il 31/03/2009 a firma di NOTAIO GUERRA ai nn. 14305 / 7741 di repertorio, registrato il 16/04/2009 a MONZA 2 ai nn. 5335 / 1T, trascritto il 17/04/2009 a MILANO 2 ai nn. 47521 / 29541

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di edificazione (dal 30/12/1975 fino al 29/12/1983).

30/12/1975 : DATA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 29/12/1983 fino al 31/03/2009), con atto stipulato il 29/12/1983 a firma di NOTAIO MARINELLI ai nn. 88471 di repertorio, registrato il 16/01/1984 a LEGNANO ai nn. 405, trascritto il 25/01/1984 a MILANO 2 ai nn. 10116 / 8671

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **367 / 72** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE BOX E CANTINE, rilasciata il 05/10/1972, agibilità del 30/12/1975

Licenza edilizia N. **52 / 75** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E CANTINE, rilasciata il 24/10/1975

VARIANTE A LICENZA EDILIZIA N. **52 / 75 VAR**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PROGETTO 52 / 75 DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO ABITATIVO, presentata il 20/06/1979, rilasciata il 03/08/1979 con il n. 9715 di protocollo, agibilità del 17/09/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona R2B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE A PIANO 3° E' STATO RICAVATO UN LOCALE ADIBITO A CUCINA MEDIANTE FORMAZIONE DI PARETE DI SEPARAZIONE DAL LOCALE SOGGIORNO (normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001)

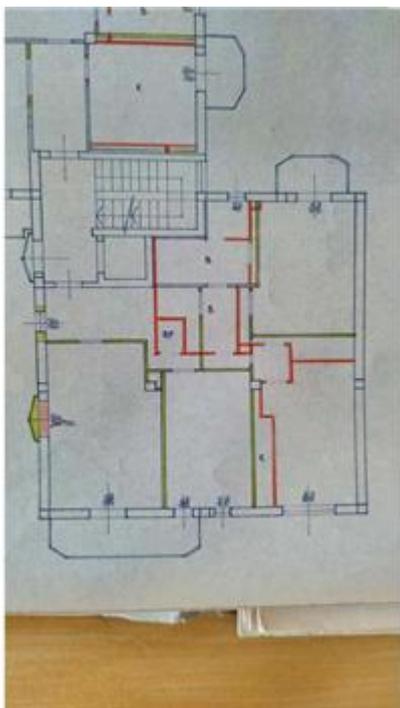
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' - SANATORIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

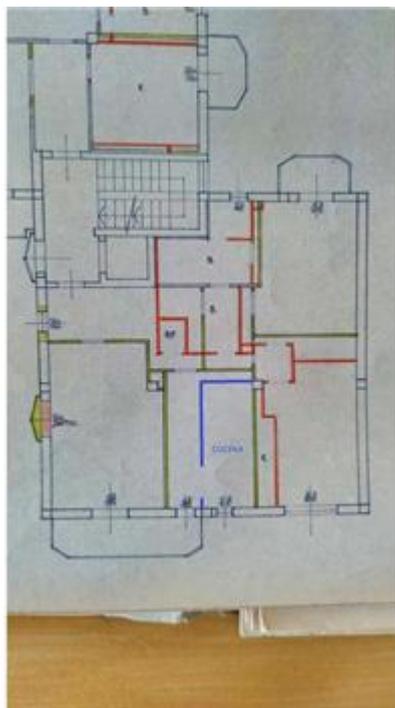
- OBLAZIONE: €1.000,00
- DIRITTI SEGRETERIA: €100,00
- ONORARI ED ONERI DI LEGGE: €1.281,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE A PIANO 3° - SUB. 7



STATO AUTORIZZATO L.E. 52/75 VAR 03/08/79



STATO DI FATTO SU AUTORIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON RISULTA AGGIORNATA LA DISTRIBUZIONE INTERNA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E FRAZIONAMENTO; INFATTI, SECONDO LE DISPOSIZIONI VIGENTI DELLA DIREZIONE

CENTRALE, IN CASO DI VARIAZIONE LE UNITA' A DESTINAZIONE ABITATIVA DEVONO ESSERE ACCATASTATE SEPARATAMENTE DELLE PERTINENZE DESTINATE A DEPOSITO (CANTINA).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE E TRASMISSIONE TELEMATICA IN MODALITÀ DOCFA DI DUE DISTINTE PLANIMETRIE - ONORARI ED ONERI DI LEGGE : € 512,40
- DIRITTI CATASTALI: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE A PIANO 3° - SUB. 7



PLANIMETRIA SUB. 7 PIANO 3-S1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **ASSENZA DELLA DICHIARAZIONE DI**

CONFORMITA' (normativa di riferimento: D.M. 37 / 08)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA - ADEGUAMENTO - RILASCIO DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' / RISPONDEZZA - COMPRESI ONERI DI LEGGE: € .800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' (normativa di riferimento: D.M. 37 / 08)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA, ADEGUAMENTO, RILASCIO DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' / RISPONDEZZA - COMPRESI ONERI DI LEGGE: € .800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PIANO 3° - SUB. 7

BENI IN PARABIAGO VIA EINAUDI LUIGI 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO VIA EINAUDI LUIGI 11, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO TERZO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 11 DI VIA EINAUDI, CON ANNESSA CANTINOLA A PIANO INTERRATO.

IL CONDOMINIO È ARTICOLATO IN PIÙ SCALE AVENTI ACCESSO DAL CORTILE CONDOMINIALE:

L'UNITÀ IN ESAME SI TROVA NELLA SCALA "B" DOTATA DI ASCENSORE CONDOMINIALE; SI TROVA AL PIANO TERZO ED È COMPOSTA DA SOGGIORNO/PRANZO, CUCINA ABITABILE, DUE CAMERE DA LETTO, ANTICAMERA, DUE SERVIZI IGIENICI, PICCOLO RIPOSTIGLIO, BALCONE ZONA NOTTE, BALCONE ZONA GIORNO, CANTINA A PIANO INTERRATO.

L'ACCESSO È PRESIDATO DA PORTONCINO DI SICUREZZA MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO MORDENZATO E VERNICIATO CON VETRO SINGOLO ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO AN ANTA, DI TIPO TAMBURATO CON RIVESTIMENTO IN LAMINATO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEI SERVIZI IGIENICI E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO; PAVIMENTAZIONE DI TUTTI GLI AMBIENTI IN LISTONI DI PARQUET PREFINITO VERNICIATO IN ESSENZA ROVERE O SIMILARE ED ESCLUSIONE DEI SERVIZI IGIENICI CHE HANNO PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO;

PAVIMENTAZIONE DEI BALCONI IN PIASTRELLE DI GRES ROSSO TIPO 7,5/15 CON FRONTALI IN PIETRA NATURALE.

NEI SERVIZI IGIENICI SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, PIATTO DOCCIA; INOLTRE NEL BAGNO DI SERVIZIO VI SONO ATTACCHI PER LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA IN APPOGGIO CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

L'IMPIANTO DI RISALDAMENTO È DI TIPO AUTONOMO CON TERMOREGOLAZIONE MEDIANTE TERMOSTATO AMBIENTE; GENERAZIONE DEL CALORE CON CALDAIA A GAS METANO POSTA NEL LOCALE CUCINA, DI TIPO COMBINATO, CON PRODUZIONE ISTANTANEA DELL'A.C.S.; EMISSIONE ATTRAVERSO RADIATORI IN GHISA NEI VARI AMBIENTI E TERMOARREDI IN ACCIAIO NEI SERVIZI IGIENICI.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO ESTIVO AUTONOMO PER IL LOCALE SOGGIORNO E PER LA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE TIPO SPLIT ED UNITÀ ESTERNE POSTE SUI RISPETTIVI BALCONI.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA CITOFONO.

COPERTURA A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE E LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA METALLICA. QUINTE DI FACCIATA RIFINITE CON INTONACO PLASTICO GRAFFIATO CON CONTORNI APERTURE IN MASSELLI IN CEMENTO DECORATIVO. RIVESTIMENTO GRADINI SCALA CONDOMINIALE E PAVIMENTI DI RIPIANI E DISIMPEGNI IN LASTRE DI MARMO. FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE E TINTEGGIATURA.

LA CANTINA HA PORTA DI ACCESSO IN METALLO VERNICIATO, PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS, PARETI RIFINITE CON INTONACO RUSTICO FINE, IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 3, scala B, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 381 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI, 7, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'ABITAZIONE A PIANO 3° : DISIMPEGNO SCALA E VANO ASCENSORE CONDOMINIALI INDI A SALTO USCENTE VANO SCALA CONDOMINIALE; PARETE PERIMETRALE VERSO CORTILE CONDOMINIALE PARTICELLA 425; ALTRA U.I.; PARETE PERIMETRALE VERSO VIA EINAUDI; PARETE PERIMETRALE VERSO VIA EINAUDI INDI CORTILE CONDOMINIALE PARTICELLA 425; DELLA CANTINA A PIANO S1 : AUTORIMESSA A.U.I.; CANTINA A.U.I.; PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE; CANTINA A.U.I.

ALTEZZA DELLA CANTINA INDICATA IN PLANIMETRIA CM. 260 - ALTEZZA DELLA CANTINA RILEVATA CM. 341.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

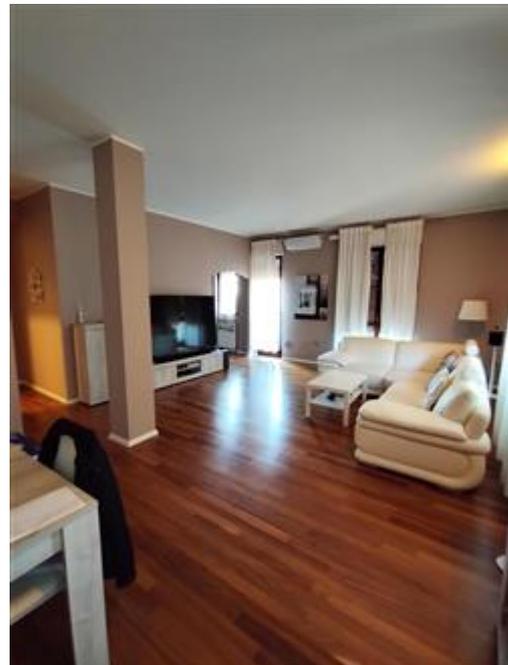
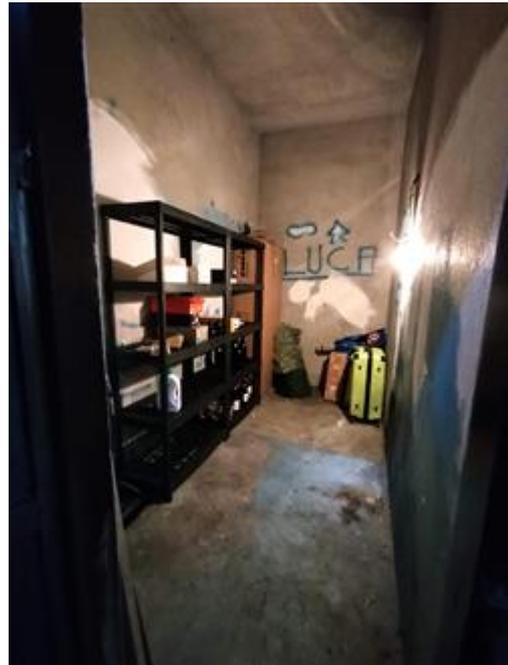




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO, MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI
asilo nido

nella media 

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 26	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante M. 500	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM. 7	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante M. 800	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[143,28 KWh/m²/anno]

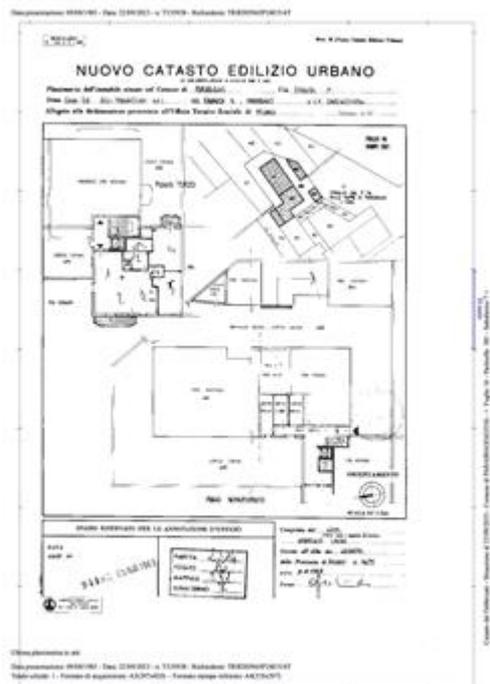
Certificazione APE N. APE_1516800037416 registrata in data 13/09/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione con cantina	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Descrizione: TRILOCALE TERMOAUTONOMO CON CUCINA ABITABILE - RISTRUTTURATO - DEDOTTO VALORE BOX

Indirizzo: PIAZZA VOLONTARI DEL SANGUE

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Descrizione: TRILOCALE CON 2 BAGNI CUCINA A VISTA - DEDOTTO VALORE BOX

Indirizzo: VIA PETRARCA

Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.444,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023
Fonte di informazione: O.M.I.
Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - STATO DI CONSERVAZIONE OTTIMO - QUOTAZIONE MINIMA
Indirizzo: ZONA B1 - Centrale/FERROVIA, RESEGONE, UNIONE, VILLORESI
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.550,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023
Fonte di informazione: O.M.I.
Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - STATO DI CONSERVAZIONE OTTIMO - QUOTAZIONE MASSIMA
Indirizzo: ZONA B1 - Centrale/FERROVIA, RESEGONE, UNIONE, VILLORESI
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023
Fonte di informazione: O.M.I.
Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA
Indirizzo: ZONA B1 - Centrale/FERROVIA, RESEGONE, UNIONE, VILLORESI
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.550,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DALLA CONSULTAZIONE DELLE PUBBLICAZIONI SU SITI INTERNET SPECIALIZZATI SI APPRENDE CHE NEL MESE DI OTTOBRE 2023 PER GLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN VENDITA SONO STATI RICHIESTI IN MEDIA € 1.817 AL METRO QUADRO, CON UN AUMENTO DEL 2,66% RISPETTO A OTTOBRE 2022 (1.770 €/M²). NEGLI ULTIMI 2 ANNI, IL PREZZO MEDIO ALL'INTERNO DELLA ZONA CENTRO HA RAGGIUNTO IL SUO MASSIMO NEL MESE DI LUGLIO 2023, CON UN VALORE DI € 1.832 AL METRO QUADRO. IL MESE IN CUI È STATO RICHIESTO IL PREZZO PIÙ BASSO È STATO GIUGNO

2022: PER UN IMMOBILE IN VENDITA SONO STATI RICHIESTI IN MEDIA € 1.693 AL METRO QUADRO.

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LO STESSO È SITUATO, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, SI FISSA IN €/MQ. 1.450,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 1.450,00 = **174.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 174.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 174.000,00**

BENI IN PARABIAGO VIA EINAUDI LUIGI 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PARABIAGO VIA EINAUDI LUIGI 11, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AUTORIMESSA SINGOLA POSTA A PIANO PRIMO SOTTOSTRADA AVENTE ACCESSO DAL CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE RIBASSATO E SCOPERTO CON IMMISSIONE DIRETTA DALLA PUBBLICA VIA VIRGILIO ATTRAVERSO CANCELLO CARRAIO CONDOMINIALE. L'INGRESSO È PRESIDATO DA PORTA DI TIPO BASCULANTE IN LAMIERA METALLICA VERNICIATA. PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS; PARETI RIVESTITE CON INTONACO RUSTICO; IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di CM. 240. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 364 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: via luigi einaudi, 5 - 7, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

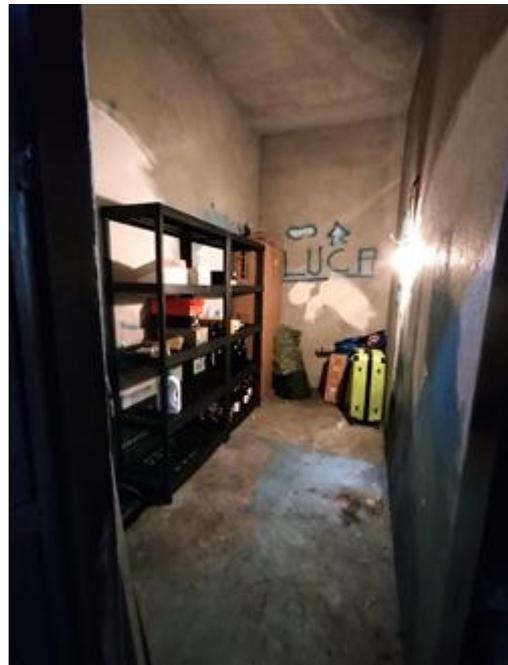
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : TERRAPIENO VERSO VIA VIRGILIO; ALTRI IMMOBILI SULLE PARTICELLE 548 E 367; CORSELLO CARRAIO CONDOMINIALE PARTICELLA 425; AUTORIMESSA A.U.I.

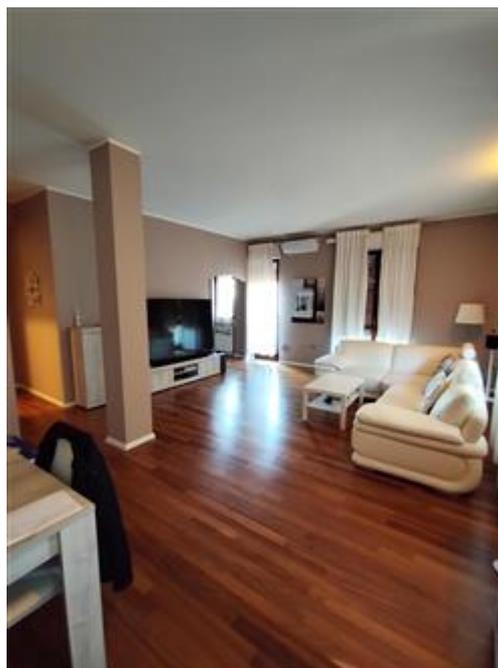
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

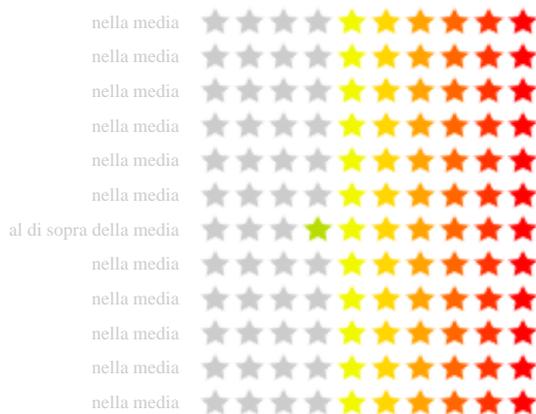
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO, MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante KM. 26
- autobus distante M. 500
- autostrada distante KM. 7
- ferrovia distante M. 800



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
AUTORIMESSA SINGOLA	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: BOX - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: BOX - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LO STESSO È SITUATO, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, TENUTO CONTO DELLE SPECIFICHE DIMENSIONALI, SI FISSA IN €/MQ. 600,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 600,00 = **7.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, UTILIZZANDO PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVATO DA BANCHE DATI, INDAGINI DI MERCATO, SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di PARABIAGO, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - GEOPOI; PUBBLICAZIONE VALORI IMMOBILIARI SITO A.D.E.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,00	0,00	174.000,00	174.000,00

B	box singolo	13,00	0,00	7.800,00	7.800,00
				181.800,00 €	181.800,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 27.270,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.593,40
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.936,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.936,60
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.936,60

data 18/11/2023

il tecnico incaricato
Edoardo Andrea Torri